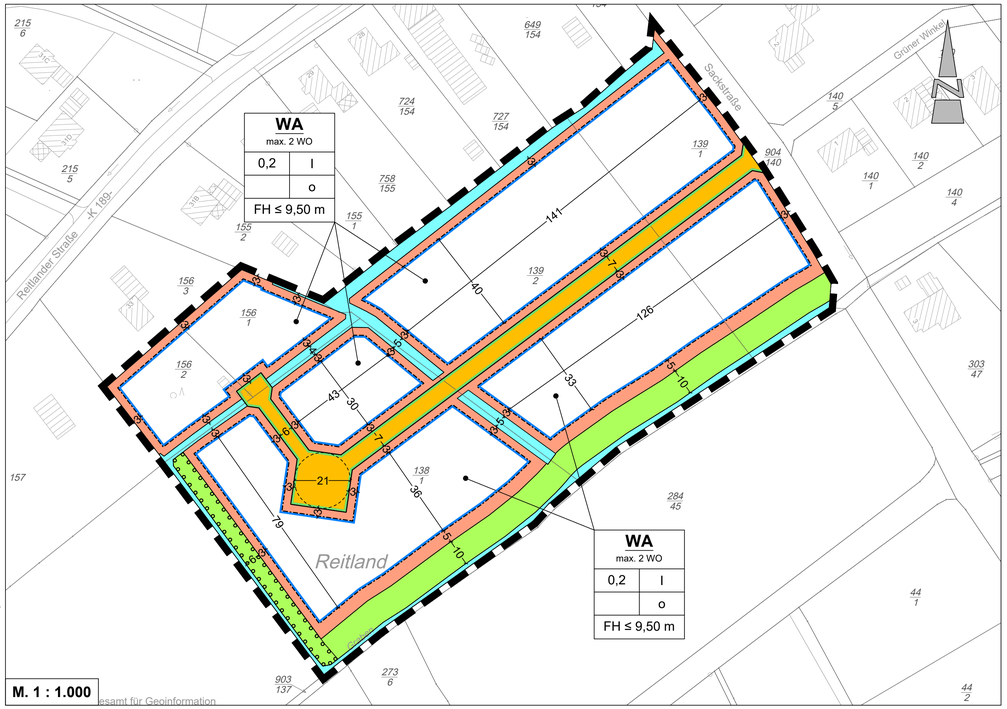
Gemeinde Stadland

Bebauungsplan Nr. 61 „Südlicher Hellmer“

mit örtlichen Bauvorschriften



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 3 und 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen) gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets (WA) gem. § 4 BauNVO sind je Wohngebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern mehrere Wohngebäude aneinandergebaut werden, ist je Gebäude nur eine Wohneinheit zulässig.

3. Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO nicht zulässig.

4. Innerhalb des Geltungsbereiches gelten gem. § 18 (1) BauNVO für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte:

   Oberer Bezugspunkt:
   Firsthöhe (FH): First

   Unterer Bezugspunkt:
   Straßenoberkante der nächsten Erschließungsstraße gemessen senkrecht zur Mitte der zur erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite

5. Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte gebietseigene Gehölze (Bäume und Sträucher) anzupflanzen.

   Bäume:

Stieleiche (Quercus robur)	Traubeneiche (Quercus petrea)
Hängebirke (Betula pendula)	Hainbuche (Carpinus betulus)
Rotbuche (Fagus sylvatica)	Feldahorn (Acer campestre)
Blutbuche (Fagus sylvatica purpurea)	Traubenkirsche (Prunus padus)
Vogelkirsche (Prunus avium)	Schwarzerle (Alnus glutinosa)
Eberesche (Sorbus aucuparia)	

   Sträucher:

Faulbaum (Frangula alnus)	Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Weißdorn (Crataegus monogyna)	Schlehe (Prunus spinosa)
Hundsrose (Rosa canina)	Haselnuss (Corylus avellana)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)	Schneeball (Viburnum opulus)

   Einh. Weiden (Salix caprea, S. cinerea, S. aurita, S. alba)

   Gehölzqualitäten:
   Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe: 125 -150 cm
   Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70-90 cm

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 Abs. 3 Nr. Nr. 1, 3 und 5 - 8 NBauO)

1. Der räumliche Geltungsbereich dieser Örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 „Südlicher Hellmer“.

2. Für die Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30 bis 45 Grad quer zur Hauptachse des Gebäudes zulässig. Garagen und Nebengebäude mit einer geringeren Bruttogrundrissfläche als 36 m², Dachaufbauten, Überdachungen für Eingangsbereiche und Freisitze sowie transparente Gebäudeteile (Wintergärten) können mit geringerer Dachneigung als 30 Grad oder als Flachdach ausgebildet werden.

3. Die geneigten Dächer der Hauptgebäude sind mit Dacheindeckungsmaterialien in den Farbtönen naturrot bis rotbraun (angelehnt an die RAL-Töne 3000, 3002, 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3016, 8004, 8012, 8015) oder anthrazit (RAL-Ton 7016) einzudecken. Für die Dacheindeckung sind nur Dachsteine (Tonziegel, Betondachsteine) zulässig. Glasierte oder sonstige das Licht reflektierende Dachziegel sind nicht zulässig, es sei denn es handelt sich um Dachsteine mit Solarelementen.

4. Die Dachflächen von Nebengebäuden und Garagen mit einer Größe von mehr als 15 m² sind und einer Dachneigung von weniger als 15 Grad sind flächendeckend zu begrünen (vegetationsfähige Substratschicht mind. 5 cm) und als Vegetationsfläche dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Lichtkuppeln, Glasdächer sowie Dächer, auf denen Solaranlagen installiert werden.

5. Bei Bauten ist die Gebäudehöhe an der Traufseite mit max. 4,50 m, minimal 2,50 m, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Traufpunkt, einzuhalten. Der Traufpunkt wird durch den Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante Dachhaut gebildet.

5. Als Grundstücksabgrenzung an den straßenzugewandten Seiten sind nur lebende Hecken oder Zäune aus Metall oder Holz bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Die Zäune sind als überwiegend offene, blickdurchlässige Einfriedung (z. B. Latten- oder Maschendrahtzaun) zu gestalten. Die Verwendung von Kunststoff als Fertigelement oder als Flechtmaterial ist unzulässig. Zulässige standortheimische Pflanzarten für die Hecken sind Acer campestre (Feldahorn), Fagus sylvatica (Rotbuche), Berberis vulgaris (Berberitze), Ilex aquifolium (Stechpalme), Buxus sempervirens (Buchsbaum), Ligustrum vulgare (Liguster), Carpinus betulus (Hainbuche), Rosa canina (Hundrose), Craetagus monogyna (Weißdorn) oder Taxus (Eibe).

6. Auf den Baugrundstücken in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nicht durch Gebäude, Terrassen, Zuwegungen, Garagenzufahrten oder Stellplätze überbauten Flächen der Grundstücke als gärtnerisch gestaltete Grünflächen anzulegen. Komplettversiegelungen sowie die Herrichtung als Schotter-, Splitt oder Kiesfläche sind nicht zulässig.

Hinweis zu den Örtlichen Bauvorschriften:
Gem. § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, wer den Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungs- widrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 (6) BauGB

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche, sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des NDSchG meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441-205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen und Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Wesermarsch zu benachrichtigen.

3. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäusten, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) - direkt zu melden.

HINWEISE

1. Die festgesetzten Wasserflächen sind zu erhalten und zu sichern. Eine nachteilige Veränderung der Gewässer- und Uferstruktur (z.B. Befestigung oder Verbau der Ufer) ist nicht zulässig.
   Die Unterhaltung der Gewässer III. Ordnung obliegt dem Anlieger (gem.§ 39 und 40 WHG und § 69 NWG).
   Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern sowie Aufschüttungen und Abgrabungen bedürfen der Genehmigung der Wasserbehörde (gem. § 36 WHG und 57 NWG).

2. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden (oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden). Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.
   Im Rahmen der Umsetzung der Planung sind die Bestimmungen der §§ 39 (Algemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) und 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) zu beachten.

3. Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.07. 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist anzuwenden.

4. Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch 3 das Gesetz vom 07.07. 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist anzuwenden.

5. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

6. Es ist die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. April 2012, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. S. 46), anzuwenden.

7. Auf den nachstehend genannten Flächen werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in die Natur und die Landschaft entsprechend dem Umweltbericht umgesetzt.

   Flurstücke 217/2, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 226, 227, 229, 230, 231, 233, 234 und 916/217 der Flur 9, Gemarkung Seefeld mit einer Gesamtgröße von ca. 62.784 m².

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie § 84 (3) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Stadland den Bebauungsplan Nr. 61 „Südlicher Hellmer“, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, der Begründung sowie den Örtlichen Bauvorschriften als Satzung am ..... beschlossen.

Stadland, den ..... (Siegel) .....
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2024 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 29.07.2024) Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Leer, den .....

Vermessungsbüro Beening (Siegel)
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

.....
(Unterschrift)

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 61 „Südlicher Hellmer“ mit Örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner.

Rastede, ...
Unterschrift

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Stadland hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 61 „Südlicher Hellmer“ mit Örtlichen Bauvorschriften beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Stadland, den ....
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stadland hat in seiner Sitzung am ..... nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 61 „Südlicher Hellmer“ mit Örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 61 „Südlicher Hellmer“ hat mit der Begründung und mit den örtlichen Bauvorschriften vom ..... bis zum ..... gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Stadland, den ....
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Stadland hat den Bebauungsplan Nr. 61 „Südlicher Hellmer“ nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 BauGB als Satzung mit Örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Die Begründung ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Stadland, den ....
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 61 „Südlicher Hellmer“ ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... mit Örtlichen Bauvorschriften im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde Stadland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 61 „Südlicher Hellmer“ mit Örtlichen Bauvorschriften ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Stadland, den ....
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 61 „Südlicher Hellmer“ mit Örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 61 „Südlicher Hellmer“ mit Örtlichen Bauvorschriften und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Stadland, den ....
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Südlicher Hellmer“ mit Örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Stadland, den ....
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG gem. Planzeichenverordnung (Plan ZV)

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA — 1.1.3. Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 a BauNVO

max. 2 WO — 1.5. maximal zulässige Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

0,2 — 2.5. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

I — 2.7. Zahl der zulässigen Vollgeschosse

FH ≤ 9,50 m — 2.8. Höhe baulicher Anlagen: maximal zulässige Firsthöhe (FH) über Bezugspunkt gem. textlicher Festsetzung Nr.4

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

o — 3.1. offene Bauweise

3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

6.1. Straßenverkehrsfläche

6.2. Straßenbegrenzungslinie

9. Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Grünfläche mit Zweckbestimmung private Grünfläche

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses § 9 (1) Nr. 16 BauGB

10.1. Wasserflächen mit Zweckbestimmung "Entwässerungsgraben"

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB

13.2.1. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a

15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

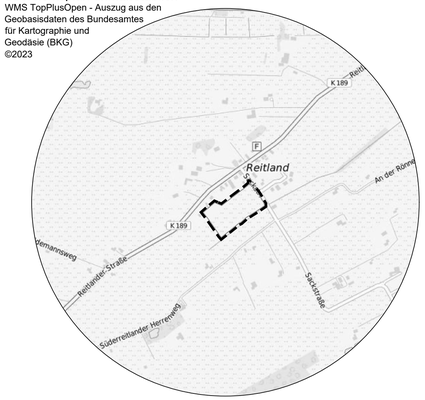
Gemeinde Stadland

Landkreis Wesermarsch

Bebauungsplan Nr. 61 „Südlicher Hellmer“

mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich
WMS TopPlusOpen - Auszug aus den Geobasisdaten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG)
©2023



Entwurf 27.09.2024

Diekmann • Mosebach & Partner
Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement
26180 Rastede Oldenburger Str. 86 Tel. (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de